

Cedolare secca per case subaffittate a studenti: l'Agencia chiarisce i dubbi interpretativi

Data Articolo: 08 Gennaio 2019

Autore Articolo: Fabrizio Tortelotti

Si può beneficiare della cedolare secca per le case subaffittate agli studenti universitari tramite cooperative edilizie o enti senza scopo di lucro, anche se l'abitazione non è messa a disposizione del Comune?

L'Agencia delle Entrate, con la consulenza giuridica n. 956-40/2018 del 23 ottobre scorso fornita a seguito di un quesito posto da Confedilizia, ha chiarito che **i proprietari che affittano i propri immobili abitativi a favore di cooperative edilizie o enti senza scopo di lucro che, a loro volta, subaffittano gli stessi a studenti universitari**, senza che l'abitazione sia messa a disposizione del Comune, **possono accedere al regime della cedolare secca, l'imposta sostitutiva di Irpef, addizionali, imposte di registro e di bollo su contratti di locazione.**

Lo stesso parere ha consentito di chiarire il riferimento normativo concernente appunto la sublocazione a favore di studenti universitari il quale recita (comma 6-bis dell'articolo 3, del d. lgs.23/2011) *"L'opzione può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro di cui al libro I, titolo II del codice civile, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione"*.

Lo scopo della stessa normativa era quello di agevolare la locazione delle unità abitative a favore delle cooperative edilizie o di enti senza scopo di lucro, sia se date in sublocazione a studenti universitari sia se messe a disposizione dei Comuni.

Il quesito posto da Confedilizia ha dunque chiesto di chiarire se, ai fini dell'applicazione del regime di cedolare secca, le parole **"e date a disposizione dei Comuni"** debbano essere intese quale requisito cumulativo, o alternativo, a quello della destinazione dell'immobile a finalità abitative degli studenti universitari.

Accade infatti spesso che i proprietari degli immobili diano in locazione gli stessi a favore di cooperative edilizie che, a loro volta, sublocano gli stessi a studenti universitari ma allo stesso tempo risulta difficile che lo stesso immobile sia contemporaneamente nella disponibilità del Comune.

L'intervento consulenziale chiarisce pertanto che in entrambi i casi **il proprietario dell'immobile può beneficiare del regime di cedolare secca**: sia per case subaffittate a studenti universitari sia se le stesse siano state messe a disposizione dei Comuni in quanto ciò che rileva è l'effettiva destinazione abitativa dell'immobile e, dunque, l'utilizzo dello stesso per il soddisfacimento delle finalità abitative degli studenti universitari.

Si tratta di due situazioni diverse e distinte: il rapporto che si crea eventualmente con il Comune dovrebbe essere qualificato come fattispecie autonoma, rispetto alla prima, e non contestuale, quindi non ostativa

dell'esercizio dell'opzione.

Ulteriore condizione prevista dalla normativa e ribadita anche nello stesso parere giuridico risulta essere che **il proprietario, quando effettua la registrazione del contratto di locazione alla cooperativa o ente senza scopo di lucro, deve già disporre del contratto di sublocazione a favore dello studente universitario**. A tale ultimo contratto inoltre non potrà essere applicata l'imposta sostitutiva prevista dal regime di cedolare secca.

Appare utile precisare inoltre che nel caso di specie **l'aliquota applicata dell'imposta sostitutiva è pari al 10%** in quanto si fa riferimento al contratto stipulato nei confronti degli studenti che è un particolare contratto ad uso transitorio, regolato dalla legge 431/1998, che si caratterizza, principalmente, per la durata transitoria della messa a disposizione dell'immobile da parte del conduttore a uno o più studenti che lo destineranno ad abitazione durante i loro studi universitari dietro pagamento di un corrispettivo da determinarsi secondo quanto previsto da appositi accordi territoriali.

Fabrizio Tortelotti